



Ayuntamiento de Muel

MEMORIA



MODIFICACIÓN AISLADA Nº16

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MUEL

Abril de 2023

xxxxxxxxxxxxx Arquitecto

xxxxxxxxxxxxx Geógrafo



MEMORIA	5
1. Objeto	5
2. Tramitación según el TRLUA-14 y la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón	6
3. Texto Refundido del PGOU y Modificaciones Aisladas previas	7
3.1. Planeamiento General	7
3.2. Modificaciones de Planeamiento General	8
4. Alcance y justificación de su necesidad o conveniencia y de sus efectos sobre el territorio	11
4.1. Propuesta de suelo urbano consolidado de uso industrial (Cemex)	11
4.2. Propuesta de suelo urbano consolidado de uso residencial (Avenida Virgen de la Fuente)	16
4.3. Cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del PGOU	19
4.3.1. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado del PGOU Vigente	19
4.3.2. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado según la Modificación Aislada	22
4.4. Cumplimiento artículo 86 del TRLUA-14	24
4.4.1. Artículo 86.1 TRLU-14	24
4.4.2. Artículo 86.7 TRLU-14	26
4.5. Análisis de las previsiones relativas a saneamiento, depuración, abastecimiento y al ámbito y protección del dominio público hidráulico	26
4.5.1. Viabilidad de la conexión de los sistemas de saneamiento y depuración existentes con los previstos para el nuevo desarrollo previsto	26
4.5.2. Sobre la disponibilidad y previsión de sistema de depuración	26
4.5.3. Constancia de las referencias a aspectos generales del saneamiento y depuración	26
4.5.4. Estudio económico relativo a los gastos derivados de las infraestructuras de saneamiento	27
4.6. Análisis de las previsiones relativas a abastecimiento	27
4.6.1. Incremento previsible de consumo derivado de los nuevos desarrollos	27
4.6.2. Acreditación de la viabilidad de la conexión de los sistemas de abastecimiento con los previstos para el nuevo desarrollo	28
4.6.3. Disponibilidad y previsión del sistema de abastecimiento	28



4.6.4. Existencia de elementos de control de consumo.....	28
4.6.5. Estudio económico relativo a los gastos derivados de las infraestructuras de abastecimiento.....	28
5. Definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado	28
5.1. Documentación Escrita.....	28
SECCIÓN 4ª: ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA	28
5.2. Documentación Gráfica	30
6. Conclusión.....	31
Anexo I. Titulares de las parcelas catastrales afectadas	32

MEMORIA

1. Objeto

El Ayuntamiento de Muel promueve la presente modificación aislada que tiene como objeto:

- Considerar parte de los suelos de la empresa CEMEX como suelo urbano consolidado de uso industrial. La superficie aproximada es de 15.535 m²
Actualmente, se encuentran clasificados como suelo urbanizable delimitado de uso industrial (S-5).
- Considerar como suelo urbano consolidado una serie de viviendas y parcelas emplazadas en la Avenida Virgen de la Fuente. La superficie aproximada es de 14.450 m²
Estos suelos, se encuentran clasificados por el PGOU en vigor como suelo urbanizable delimitado de uso residencial (S-2.1).



Ilustración 1. Propuesta de suelo urbano consolidado de uso industrial (suelos Cemex)



Ilustración 2. Propuesta de suelo urbano consolidado de uso residencial (Avenida Virgen de la Fuente)

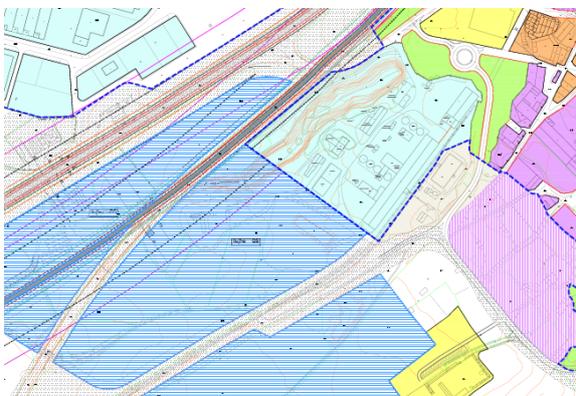


Ilustración 3. PGOU Vigente



Ilustración 4. Propuesta MPGOU 16



Ilustración 5. PGOU Vigente

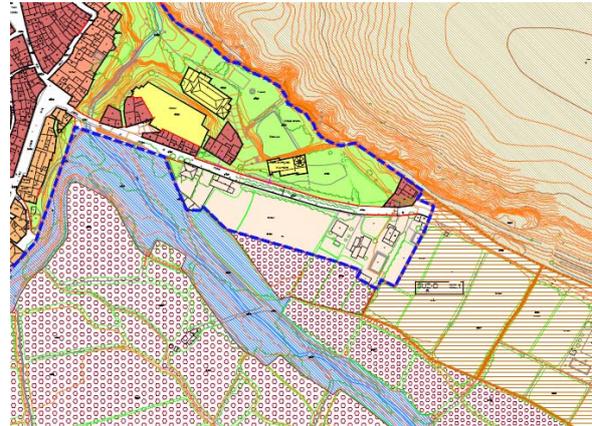


Ilustración 6. Propuesta MPGOU 16

2. Tramitación según el TRLUA-14 y la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85 del TRLUA-14, las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Por otro lado, según el artículo 12.3 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, la Modificación se debe someter a evaluación ambiental estratégica simplificada.

De este modo, la modificación de acuerdo con el artículo 57.2 del TRLUA-14, se deberá tramitar con su correspondiente evaluación ambiental estratégica simplificada. La aprobación definitiva será competencia del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza (CPUZ).

Para ello, el Ayuntamiento de Muel deberá presentar:

- Solicitud específica para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Aislada del PGOU.
- El borrador de la Modificación, junto con un documento ambiental estratégico que contenga, al menos la siguiente información:
 - a) Los objetivos de la planificación.
 - b) El alcance y contenido de la planificación, de las propuestas y de sus alternativas, incluida la alternativa cero.
 - c) El desarrollo previsible del plan o programa.
 - d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.



- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
 - f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
 - g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
 - h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
 - i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente causado por la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
 - j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
 - k) La justificación de su sostenibilidad social.
- Una relación de personas físicas o jurídicas, públicas y privadas que puedan haber sido objeto de identificación por su parte a los efectos de consulta prevista en el artículo 14 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

3. Texto Refundido del PGOU y Modificaciones Aisladas previas

3.1. Planeamiento General

En fecha de 28 de enero de 1999, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza (CPOTZ) aprobó unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NN SS) redactadas por D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, después de un largo proceso iniciado en 1993 que tenía por objeto revisar las NSP de 1987 hasta entonces vigentes.

Con la aprobación de la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón (LUA), en la que no se contemplaba como instrumento de ordenación integral las NN SS, fue necesario adaptar dichas Normas a la Ley Urbanística de Aragón. Dicha adaptación se produjo mediante el procedimiento previsto en la Disposición Transitoria Segunda, párrafo 1º, in fine, de dicha Ley, constituyendo el PGOU de Muel.

El vigente PGOU de Muel está constituido por el documento de “Modificación y Adaptación de Normas Subsidiarias a PGOU” redactado por el arquitecto D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX en el año 2001, que fue aprobado definitivamente por la CPOTZ el 24 de julio de 2001, y cuyo Texto Refundido (TRF) fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Muel en Sesión de 26 de octubre de 2001 (publicación BOPZ nº 273 de 27 de noviembre de 2011).

Dicho documento vino a sustituir al anterior TRF-de las NN SS aprobado definitivamente el 28 de enero de 1999 que englobaba el TRF de las NN SS (AD-CPU de 15 de abril de 1987), la Modificación nº 1 (AD-CPU de 29 de marzo de 1989), y los planes parciales de las urbanizaciones “Parquemuel” (AD-CPOT de 17 de diciembre de 1992), “Montesol” (AD-CPOT de 14 de julio de 1994) y “Gran Torrubia”



(AD-CPOT de 24 de mayo de 1995), y a su vez incorporó la Modificación nº 1 “Cerámicas Casaso” (AD-CPOT de 22 de diciembre de 1998, la Modificación nº 2 relativa al sistema general de equipamiento (AD-CPOT de 29 de noviembre de 2000), el Plan Parcial del Polígono Industrial “Las Norias” (AD-CPOT de 28 de enero de 1999), y los hechos relevantes de la estructura general del territorio que suponían la construcción de la variante de la carretera N-330 y de la autovía “Levante-Somport”.

Actualmente, se ha elaborado el Texto Refundido del PGOU de Muel, el cual recoge las Modificaciones Aisladas aprobadas definitivamente (hasta la número 13), dicho Texto se encuentra pendiente de ser informado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza (CPUZ).

3.2. Modificaciones de Planeamiento General

Las Modificaciones Aisladas elaboradas hasta la fecha, sin que todas cuenten con aprobación definitiva, son:

- La Modificación nº 1 del PGOU fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha de 30 de enero de 2003 (BOP nº 49 de 1 de marzo de 2003), y tenía por objeto clasificar como Suelo Urbanizable Delimitado (Sub-D) con calificación de Zona de Desarrollo Industrial los Sectores de Planeamiento (S-7 de 827.000 m², y S-8 de 735.500 m²), y una superficie de 40.592 m² (un resto que quedó sin clasificar en el PGOU por un error en la grafía de la línea del límite del término municipal) que se incorporó constituyendo el sector S-6 bis. Posteriormente, el Pleno de 4 de mayo de 2004 aprobó definitivamente la modificación del sistema de actuación previsto en el Plan Parcial del sector S-7 del PGOU de Muel por el de compensación (BOP de 29 de mayo de 2004).
- La Modificación nº 2 del PGOU tenía por objeto extender el área de Suelo No Urbanizable Especial (SNUE) de protección paisajística al Este del núcleo. Fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en el Pleno de 19 de mayo de 2004 (BOP nº 116 de 25 de mayo de 2004), si bien por Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de 19 de enero de 2005, se declaró la nulidad de dicha aprobación inicial (y de la suspensión de licencias correspondiente).
- La Modificación nº 3 del PGOU se refiere a la creación de nuevo suelo residencial, y adecuación del existente, autorizando el uso de vivienda unifamiliar adosada en los Sectores de Planeamiento S-1 y S-2 (dividiéndose este último en los sub-sectores S-2.1 y S-2.2), la clasificación como Suelo Urbano Consolidado (SUC), con calificación de “Zona de Naves Agrícolas con tolerancia de viviendas” de parte de la anterior “Zona de suelo no urbanizable para naves agrícolas y almacenaje”, ampliación del suelo urbano consolidado industrial de “Cerámicas Casao”, modificación del art. 57.16 (altura de la edificación), y los artículos 91.2 (usos permitidos) y 94 (retranqueo a linderos) de la “Zona de Naves agrícolas con tolerancia



de viviendas”, así como modificación de alineaciones en suelo urbano. La Modificación fue aprobada definitivamente (BOA de 11 de marzo de 2005 y BOP de 15 de julio de 2006).

- La Modificación nº 4 del PGOU, consistió en permitir únicamente en las edificaciones lucrativas no residenciales y en los equipamientos públicos en el sector S-1 (parcelas P20, P21, PS, PD1, PD2, PE) la posibilidad de realizar PB+2P, esta última retranqueada 3 metros de la fachada en lugar de las PB+1 +aprovechamiento bajo cubierta anteriormente regulados por el PGOU. Fue aprobada definitivamente por el Pleno de 22 de noviembre de 2006 (BOP de 22 de diciembre de 2006).
- La Modificación nº 5 tenía por objeto fijar la edificabilidad neta máxima de 0,70 m²/m² en los sectores de suelo urbanizable delimitado industriales, la adscripción de una superficie de 48.633 m² de sistemas generales para zona verde y equipamiento polivalente al sector 8, y reducir la parcela mínima a 3.000 m² en los sectores 6 bis y 8 de suelo urbanizable. Fue aprobada definitivamente por el Pleno de 30 de julio de 2007 (BOP nº 225 de 28 de septiembre de 2007).
- La Modificación nº 6 del PGOU tenía por objeto la calificación con destino al sistema general viario y sistema general de espacios libres de unas superficies clasificadas como suelo no urbanizable genérico (SNUG) y situadas al S del sector S-8 del polígono industrial “El Pitarco”. Concretamente: SG viario de acceso al polígono “El Pitarco” (38.931,71 m²) y SG de espacios libres para canalización del barranco Salado (51.542,80 m²). No consta su tramitación.
- La Modificación nº 7 del PGOU tenía por objeto la modificación de ciertos ámbitos de suelo no urbanizable especial (SNUE) del PGOU vigente, cuya delimitación se considera incorrecta. Concretamente las siguientes:
 - SNUE de protección paisajística: ampliando la delimitación al E del núcleo y ajustando la delimitación de SUC (zona verde) al N de la ermita, aumentando la delimitación del SNUE colindante.
 - SNUE de protección paisajística y protección del sistema de comunicaciones: suprimiendo el área entre el casco urbano y la antigua travesía de la carretera Valencia (Av. García Jiménez) que se clasifica como suelo urbano consolidado, en parte con la calificación de sistema de equipamiento comunitario (escolar y socio-cultural), y en parte como sistemas verde y viario públicos.

Fue informada favorablemente de forma parcial por el CPUZ de 31 de marzo de 2011 (BOPZ nº 102 de 9 de mayo de 2011).

- La Modificación nº 8 del PGOU que pretendía la ampliación de suelo urbanizable industrial en terrenos colindantes con el Sector 8 del polígono industrial “Pitarco”, fue abandonada sin llegar a tramitarse.



- La Modificación nº 9 del PGOU, tenía por objeto realizar un cambio de clasificación de 3.233,34 m² de suelo no urbanizable de protección del sistema de comunicaciones a suelo urbano consolidado de equipamiento asistencial, para recoger espacios destinados a usos de residencia de ancianos y de cuartel de la guardia civil. Fue informada favorablemente con ciertas condiciones por el CPUZ de 1 de julio de 2011 (BOA nº 174 de 2 de septiembre de 2011).
- La Modificación nº 10 del PGOU tenía por objeto la modificación del sistema de ejecución del sector S7 de suelo urbanizable delimitado (SUZ-D) y de los ámbitos “Montesol” y “Parquemuel” de suelo urbano no consolidado (SU-NC) del PGOU vigente, una pequeña ampliación del ámbito “Montesol” para albergar el suelo correspondiente a la cesión del 10% de aprovechamiento medio del mismo, mediante la reclasificación de suelo no urbanizable genérico (SNUG) a suelo urbano no consolidado (SU-NC), y dos pequeñas modificaciones de las alineaciones del suelo urbano consolidado (SU-C). Tras la impugnación relativa al sector S7 y como consecuencia de la sentencia nº 205/2013, de 7 de octubre, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza, estimatoria del recurso, su tramitación no se ha completado.
- La Modificación nº 11 del PGOU tenía por objeto el cambio de calificación de aproximadamente 45 m² de suelo, que pasa de “sistema general viario” a zonificación “Ensanche residencial rural”, de tal forma que se modifican las alineaciones en suelo urbano consolidado para adaptarse a los límites preexistentes de la parcela afectada. Además, otros 27,40 m² de dicho viario pasan a calificarse como zona verde. Fue aprobada definitivamente por el CPUZ de 1 de abril de 2016.
- La Modificación nº 12 del PGOU tiene por objeto la modificación del número de viviendas, pasando de 61 a 65, y del sistema de ejecución del ámbito de suelo urbano no consolidado (SU-NC) del PGOU vigente denominado “Urbanización Montesol”, sustituyendo el sistema de compensación por el de cooperación. Fue aprobada definitivamente por el CPUZ de 30 de marzo de 2017 (BOPZ nº 105 de 11 de mayo de 2017).
- La Modificación nº 13 del PGOU tiene por objeto diferentes cuestiones:
 - Recalcular el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del PGOU.
 - Considerar con la calificación de Residencial Extensiva Grado 1 (en lugar de Sistema General como equipamiento) la “Residencia de la Tercera Edad Virgen de la Fuente”.
 - Modificar una serie de alineaciones que permitan mejorar la circulación y el tránsito en el suelo urbano consolidado de Muel.
 - Recoger el acceso existente desde la A-1101 hasta el Sector “S-8” del PGOU.



Esta modificación fue informada favorablemente por el CPUZ con fecha de 12 de noviembre de 2019 (BOPZ nº 298 de 30 de diciembre de 2019) y 17 de diciembre de 2021 (BOPZ nº 11 de 15 de enero de 2022).

- La Modificación nº 14 del PGOU, actualmente en redacción, tiene como objeto la regulación de las fuentes de energía renovables en el suelo no urbanizable del municipio.
- La Modificación nº 15 del PGOU, actualmente en redacción, tiene como objeto la modificación/concreción de las condiciones estéticas de las edificaciones en el suelo urbano del PGOU.

4. Alcance y justificación de su necesidad o conveniencia y de sus efectos sobre el territorio

Con carácter general, las modificaciones normativas suelen responder a ajustes o carencias que se han manifestado tras un periodo razonable de aplicación de las normas originales y vienen a resolver determinadas situaciones infrecuentes o no previstas en la redacción inicial.

En el caso de la modificación presente, estas premisas inspiran precisamente la justificación de su necesidad o conveniencia, que en definitiva es reconocer en ambos casos la realidad urbanística de los suelos en cuestión.

En los dos casos, los suelos de Cemex, así como las viviendas y parcelas colindantes a la Avenida Virgen de la Fuente, se dan las condiciones exigidas en el artículo 12 del TRLUA-14 para ser considerados como suelo urbano consolidado.

Por otro lado, esos suelos se engloban en sectores de suelo urbanizable delimitado del PGOU, industrial (S-5) y residencial (S-2.1), por lo que se debe proceder al recálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del PGOU una vez han sido detraídas las superficies de suelo en cada caso.

4.1. Propuesta de suelo urbano consolidado de uso industrial (Cemex)

La sociedad CEMEX ESPAÑA OPERACIONES, S.L.U. es titular de la instalación de Fabricación y Comercialización de Mortero sira en Carretera de Valencia Km 27 Polígono el Cerrao, del término municipal de Muel, que cuenta con Licencia de Apertura de Establecimiento para Fabricación de Mortero y Cemento Cola otorgada el 26 de julio de 1992.

Los suelos donde se desarrolla la actividad están clasificados por el PGOU como suelo urbanizable delimitado de uso industrial (S-5) "ampliación de la fábrica de cementos", con una superficie del sector de 120.126 m².

Por otro lado, la antigua fábrica de cemento está clasificada en el PGOU como suelo urbano consolidado de uso industrial.

Cumplimiento del artículo 12 del TRLUA-14

Los suelos objeto de reclasificación pueden contar con la consideración de suelo urbano al cumplir los requisitos establecidos en el artículo 12.a) del TRLUA-14:

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que:

- a) *Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento, y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.*

El acceso al nuevo suelo considerado como urbano se lleva a cabo por dos puntos:

- El acceso principal, desde el ramal de la N-330 que conduce hasta la antigua fábrica de cemento, desde allí se conecta con la entrada trasera de la instalación de mortero.
- Acceso secundario, se trata de un viario que bordea la antigua fábrica de cemento.

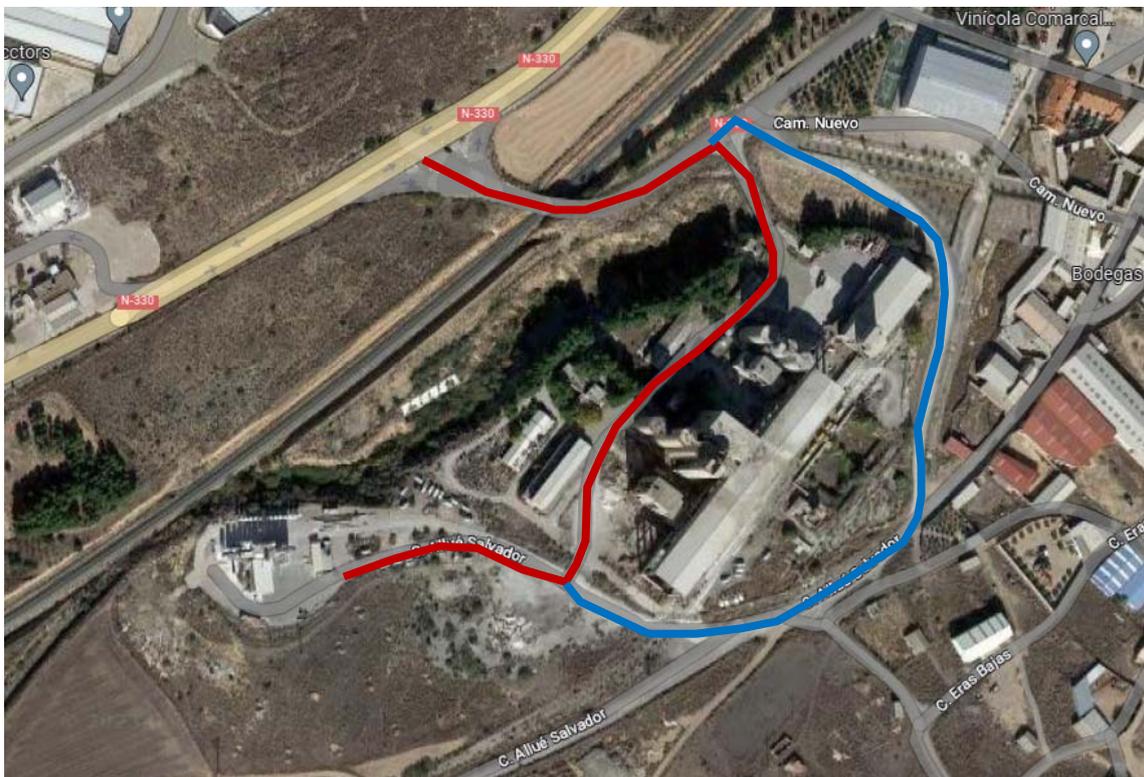


Ilustración 7. Acceso principal (color rojo), acceso secundario (color azul)



Ilustración 8. Acceso principal



Ilustración 9. Salida trasera del acceso principal



Ilustración 10. Acceso secundario

En cuanto a los servicios urbanos, en marzo de 2022 el Ayuntamiento de Muel autorizó a CEMEX ESPAÑA OPERACIONES, S.L.U., la conexión a la red general de agua y vertido.

El contador de agua se ha instalado en la entrada de la antigua fábrica de cemento, mientras que la conexión del vertido al colector municipal está situada a la entrada de la fábrica antigua.



Ilustración 11. Contador de agua



Ilustración 12. Conexión del vertido al colector municipal



Respecto al suministro de energía eléctrica de Alta Tensión, la línea llega por un tramo subterráneo desde una torre eléctrica hasta el centro de transformación, en cuyo interior, hay un transformador LAYBOX de 400 KVAs.



Ilustración 13. Línea Eléctrica de Alta Tensión



Ilustración 14. Transformador dentro del CT

Para los residuos peligrosos el centro se encuentra inscrito en el Registro de pequeños productores de residuos peligrosos con el nº de inscripción: AR/PP-2365, figurando el propietario como gestor de residuos no peligrosos y como operador para tratamiento de residuos en esta instalación.

Finalmente, los servicios de telecomunicación llegan mediante una línea aérea hasta una caja de la empresa suministradora, a partir de ahí llega a la oficina por una zanja enterrada.



Ilustración 15. Línea aérea de servicios de telecomunicación



Ilustración 16. Caja de telecomunicaciones



A continuación, se muestra la propuesta de la Modificación Aislada en relación con el PGOU vigente.

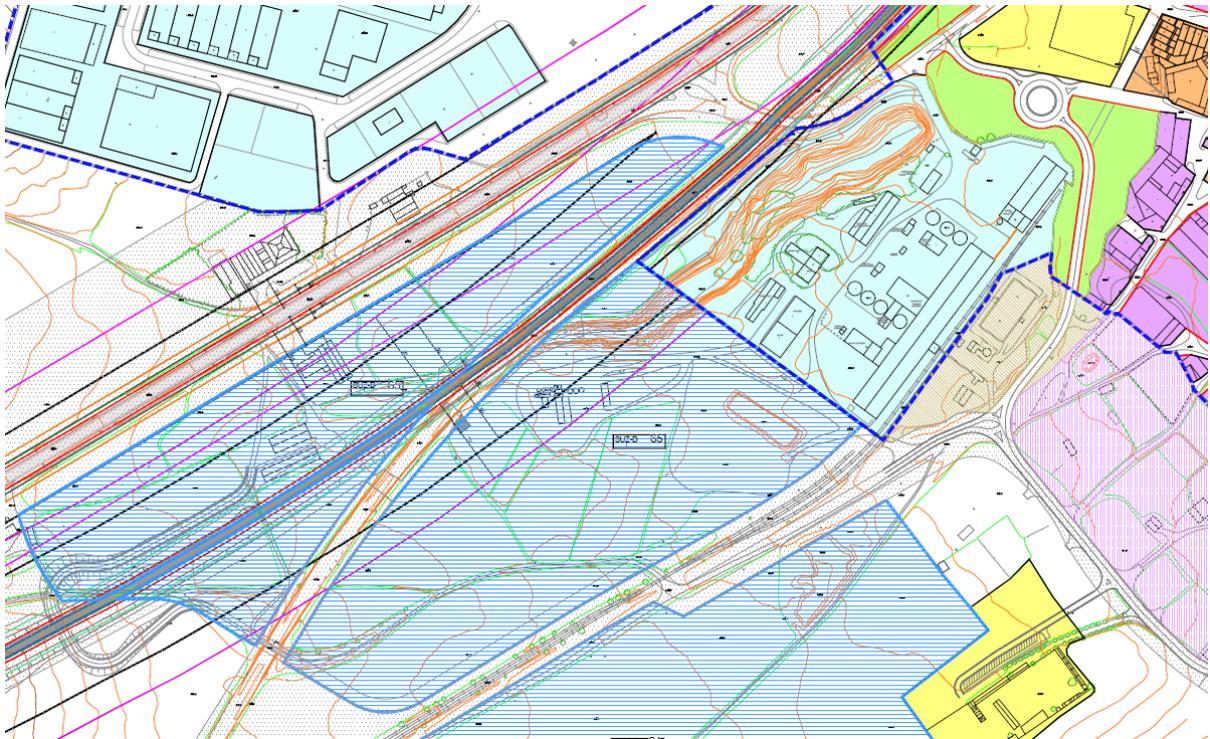


Ilustración 17. PGOU Vigente

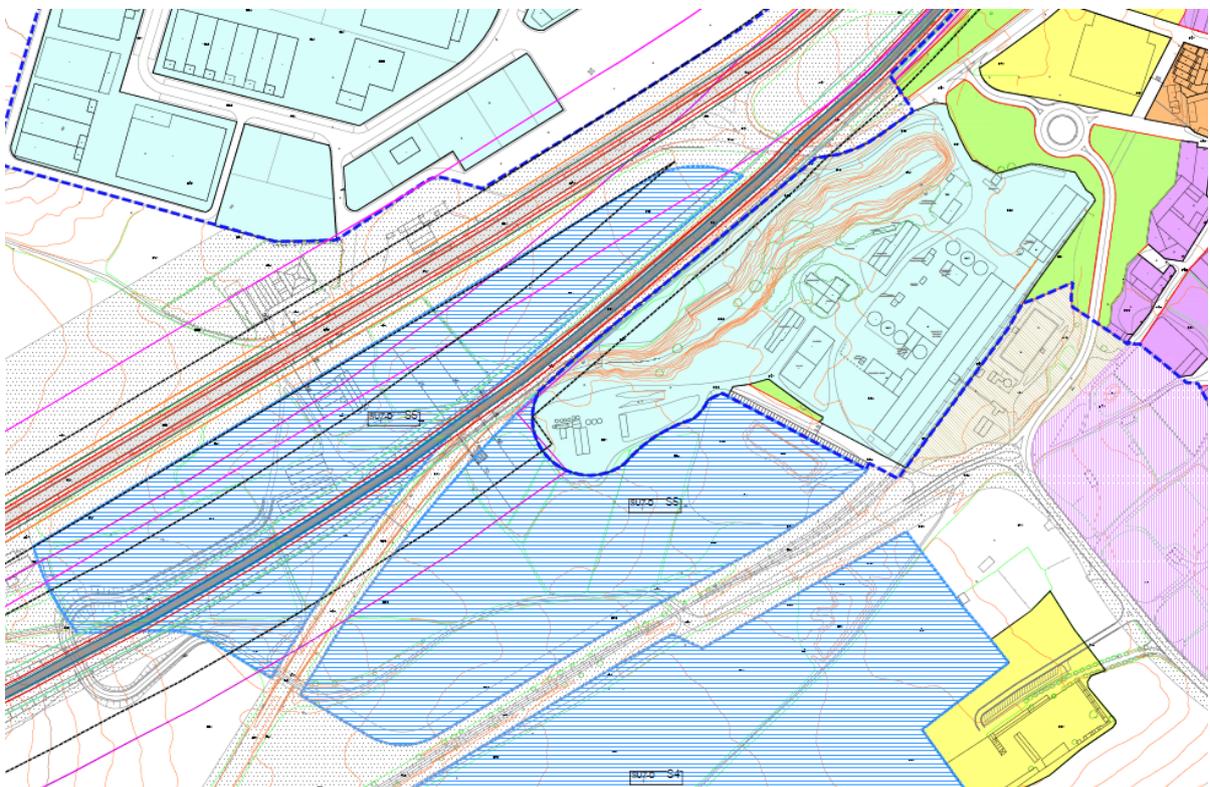


Ilustración 18. Propuesta de la Modificación Aislada

4.2. Propuesta de suelo urbano consolidado de uso residencial (Avenida Virgen de la Fuente)

Los números 8, 10,12,14, 16,18 y 20, 25 y 27 de la Avenida Virgen de la Fuente y el nº2 de del Camino Dehesica se encuentran clasificados por el PGOU vigente como suelo urbanizable delimitado (S-2.1) de uso residencial, sin embargo, al igual que en el caso anterior los terrenos reúnen las condiciones establecidas en el artículo 12.a) del TRLUA-14 para ser considerado como suelo urbano.

La Avenida Virgen de la Fuente, ha sido recientemente reurbanizada, incluyéndose todos los servicios urbanísticos necesarios, llegando la actuación hasta el número 10 de la mencionada Avenida.

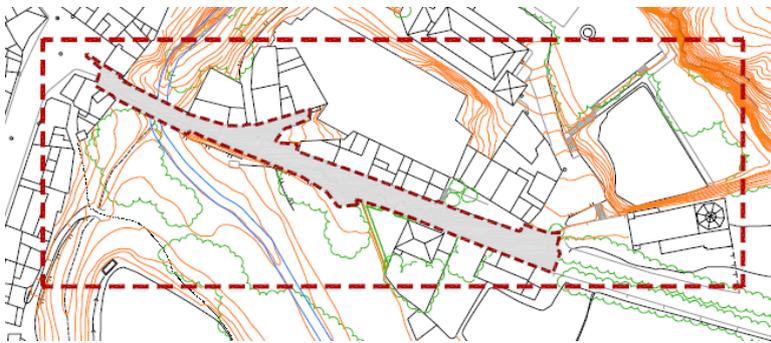


Ilustración 19. Delimitación de la reurbanización de la Av. Virgen de la Fuente



Ilustración 20. Fotografía de la Av. Virgen de la Fuente

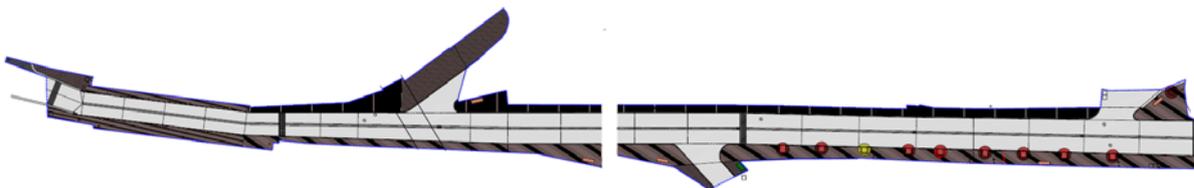


Ilustración 21. Plano de la pavimentación de la Av. Virgen de la Fuente



Ilustración 22. Fotografía de la Av. Virgen de la Fuente nº8 y nº10

Si bien la renovación de la Avenida llegó hasta el número 10, actualmente existen una serie de edificaciones que son viviendas habituales que cuentan igualmente con los servicios urbanísticos necesarios para ser suelo urbano.

Estas construcciones son las localizadas en la Avenida Virgen de la Fuente nº12, nº16, nº18 ,nº20, nº25, nº27 y el nº2 de del Camino Dehesica.



Ilustración 23. Av. Virgen de la Fuente nº12



Ilustración 24. Av. Virgen de la Fuente nº16 y nº18



Ilustración 25. Av. Virgen de la Fuente nº20 y nº25



Ilustración 26. Virgen de la Fuente nº27 y Camino Dehesica nº2

El Ayuntamiento de Muel constata que las construcciones anteriormente citadas, al igual que la parcela situada en la Avenida Virgen de la Fuente nº14 cuentan con los servicios urbanísticos necesarios para ser suelo urbano consolidado.

La calificación propuesta para las parcelas de la Avenida Virgen de la Fuente nº25 y nº27 es la de “Núcleo Histórico (CA)”.

La calificación propuesta para las parcelas de la Avenida Virgen de la Fuente nº8, 10,12,14, 16,18 y 20 y del Camino de la Dehesica nº2 es la de Zona Residencial Extensiva. Grado 3 (RE-3), (se crea este nuevo Grado).

Finalmente, se proponen desclasificar como suelo urbanizable delimitado residencial (S-2.1), la zona más próxima al río Huerva y que quedaría en la parte posterior del nuevo suelo urbano consolidado.



La clasificación propuesta para estos suelos es la de suelo no urbanizable especial, protección de riesgos naturales (protección de arroyada).

4.3. Cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del PGOU

Se procede a calcular el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del PGOU tal y como establece el artículo 125.4 de la LUA-14.

“El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás”.

Además, el artículo 125.5 de la LUA-14 dispone “para el cálculo del aprovechamiento medio se seguirán las siguientes reglas:

- a) *Se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, del sector o del conjunto del suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.*
- b) *No se incluirán, en el cómputo de los aprovechamientos objetivos del ámbito correspondiente, los aprovechamientos asignados a los terrenos destinados a equipamientos públicos”*

4.3.1. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado del PGOU Vigente

Los datos de los Sectores del PGOU vigente¹ son los siguientes:

Coefficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias:

Vivienda Libre en parcelas de 150 m ²	1,00
Vivienda Libre en parcelas de 200 m ²	0,90
Vivienda Protegida precio básico	0,30
Vivienda Protegida precio máximo	0,50
Industrial	1,00
Equipamiento Privado	1,00

¹ Los datos proceden del documento del Texto Refundido del PGOU de Muel (año 2023)



SECTOR S-2-1

Superficie del Sector	26.975,00 m ²
Sistemas Generales adscritos	4.950,00 m ²
Superficie del Sector + Sistemas Generales	31.925,00 m ²
Edificabilidad bruta real	0,546 m ² /m ²
Edificabilidad bruta homogeneizada	0,491 m ² /m ²
Aprovechamiento Medio del Sector	0,374 m ² /m ²
Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado	0,374 m ² /m ²
Densidad bruta	25 viv/ha
Nº de viviendas	67 viv
Libres	100% 67 viv
Protegidas precio básico	0% 0 viv
Protegidas precio máximo	0% 0 viv
Techo edificable real	14.728,35 m ²
Techo edificable homogeneizado	13.255,52 m ²
Techo edificable ponderado	11.929,96 m ²

	Coefficiente de homogeneidad	Superficie construible	Aprovechamiento objetivo	Coefficiente del Sector	Aprovechamiento Ponderado
Vivienda Libre en parcelas de 150 m ²	1,00				
Vivienda Libre en parcelas de 200 m ²	0,90	14.728,35 m ²	13.255,52 m ²		
Vivienda Protegida precio básico	0,30				
Vivienda Protegida precio máximo	0,50				
Industrial	1,00				
Equipamiento Privado (*)	1,00				
TOTAL		14.728,35 m²	13.255,52 m²	0,90	11.929,96 m²

(*) La superficie construible se fijará, en su caso, en el Plan Parcial, deduciéndola de la destinada los restantes usos permitidos

SECTOR S-5

Superficie del Sector	120.126,00 m ²
Sistemas Generales adscritos	0,00 m ²
Superficie del Sector + Sistemas Generales	120.126,00 m ²
Edificabilidad bruta real	0,374 m ² /m ²
Edificabilidad bruta homogeneizada	0,374 m ² /m ²
Aprovechamiento Medio del Sector	0,374 m ² /m ²
Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado	0,374 m ² /m ²
Techo edificable real	44.927,12 m ²
Techo edificable homogeneizado	44.927,12 m ²
Techo edificable ponderado	44.927,12 m ²

	Coefficiente de homogeneidad	Superficie construible	Aprovechamiento objetivo	Coefficiente del Sector	Aprovechamiento Ponderado
Vivienda Libre en parcelas de 150 m ²	1,00				
Vivienda Libre en parcelas de 200 m ²	0,90				
Vivienda Protegida precio básico	0,30				
Vivienda Protegida precio máximo	0,50				
Industrial	1,00	44.927,12 m ²	44.927,12 m ²		
Equipamiento Privado (*)	1,00				
TOTAL		44.927,12 m²	44.927,12 m²	1,00	44.927,12 m²

(*) La superficie construible se fijará, en su caso, en el Plan Parcial, deduciéndola de la destinada los restantes usos permitidos



Resumen de Datos de los Sectores Residenciales e Industriales del Texto Refundido del PGOU:

Sector	Uso	Superficie	Edificabilidad		Unidades de Aprovechamiento			Viviendas				A.M. del Sector
			Indice edificabilidad bruta	Superficie edificable	Aprov. Objetivo Homogeneizado	Coefficiente del Sector (CP)	Aprov. Objetivo Ponderado	Densidad Vivienda	Nº viviendas Libres	Nº viviendas Protegidas	Total Viviendas	
S-1	Residencial	174.762,56 m ²	0,510 m ² /m ²	89.143,20 m ²	79.723,26 Uas	1,00	79.723,26 Uas	35 viv/ha	459 viv	153 viv	612 viv	0,374 m ² /m ²
S-2-1	Residencial	26.975,00 m ²	0,546 m ² /m ²	14.728,35 m ²	13.255,52 Uas	0,90	11.929,96 Uas	25 viv/ha	67 viv	0 viv	67 viv	0,374 m ² /m ²
S-2-2	Residencial	20.507,00 m ²	0,546 m ² /m ²	11.196,82 m ²	10.077,14 Uas	0,90	9.069,42 Uas	25 viv/ha	51 viv	0 viv	51 viv	0,374 m ² /m ²
S-3	Residencial	19.037,00 m ²	0,402 m ² /m ²	7.652,87 m ²	7.117,17 Uas	1,00	7.117,17 Uas	37 viv/ha	63 viv	7 viv	70 viv	0,374 m ² /m ²
S-4	Industrial	128.401,00 m ²	0,374 m ² /m ²	48.021,97 m ²	48.021,97 Uas	1,00	48.021,97 Uas	---	---	---	---	0,374 m ² /m ²
S-5	Industrial	120.126,00 m ²	0,374 m ² /m ²	44.927,12 m ²	44.927,12 Uas	1,00	44.927,12 Uas	---	---	---	---	0,374 m ² /m ²
S-6 bis	Industrial	40.592,00 m ²	0,374 m ² /m ²	15.181,41 m ²	15.181,41 Uas	1,00	15.181,41 Uas	---	---	---	---	0,374 m ² /m ²
S-8	Industrial	735.500,00 m ²	0,399 m ² /m ²	293.464,50 m ²	293.464,50 Uas	1,00	293.464,50 Uas	---	---	---	---	0,374 m ² /m ²
TOTAL		1.265.900,56 m²		524.316,24 m²	511.768,09 Uas		509.434,83 Uas		641 viv	160 viv	800 viv	

Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado del Texto Refundido del PGOU:

Sector	Uso	Superficie del Sector	Superficie del Sector + SG	Aprov. Objetivo Homogeneizado	Aprov. Objetivo Ponderado	A.M. del Sector	A.M. SUZD	Superficie del Sector x A. M. SUZD	Diferencia SG/Compen	Sistemas Generales (SG) adscritos
S-1	Residencial	174.762,56 m ²	213.162,56 m ²	79.723,26 Uas	79.723,26 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	79.752,46	-29	38.400,00 m ²
S-2-1	Residencial	26.975,00 m ²	31.925,00 m ²	13.255,52 Uas	11.929,96 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	11.944,39	-14	4.950,00 m ²
S-2-2	Residencial	20.507,00 m ²	24.242,00 m ²	10.077,14 Uas	9.069,42 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	9.069,88	0	3.735,00 m ²
S-3	Residencial	19.037,00 m ²	19.037,00 m ²	7.117,17 Uas	7.117,17 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	7.122,49	-5	0,00 m ²
S-4	Industrial	128.401,00 m ²	128.401,00 m ²	48.021,97 Uas	48.021,97 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	48.039,84	-18	0,00 m ²
S-5	Industrial	120.126,00 m ²	120.126,00 m ²	44.927,12 Uas	44.927,12 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	44.943,84	-17	0,00 m ²
S-6 bis	Industrial	40.592,00 m ²	40.592,00 m ²	15.181,41 Uas	15.181,41 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	15.187,06	-6	0,00 m ²
S-8	Industrial	735.500,00 m ²	784.133,00 m ²	293.464,50 Uas	293.464,50 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	293.374,86	90	48.633,00 m ²
TOTAL		1.265.900,56 m²	1.361.618,56 m²	511.768,09 Uas	509.434,83 Uas				0	95.718,00 m²

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

0,374 m²/m²



Resumen de Datos de los Sectores Residenciales e Industriales de la Modificación Aislada nº16 del PGOU:

Sector	Uso	Superficie	Edificabilidad		Unidades de Aprovechamiento			Viviendas				A.M. del Sector
			Indice edificabilidad bruta	Superficie edificable	Aprov. Objetivo Homogeneizado	Coficiente del Sector (CP)	Aprov. Objetivo Ponderado	Densidad Vivienda	Nº viviendas Libres	Nº viviendas Protegidas	Total Viviendas	
S-1	Residencial	174.762,56 m ²	0,510 m ² /m ²	89.143,20 m ²	79.723,26 Uas	1,00	79.723,26 Uas	35 viv/ha	459 viv	153 viv	612 viv	0,374 m ² /m ²
S-2-1	Residencial	11.038,00 m ²	0,650 m ² /m ²	7.174,70 m ²	6.457,23 Uas	0,90	5.811,51 Uas	25 viv/ha	28 viv	0 viv	28 viv	0,374 m ² /m ²
S-2-2	Residencial	20.507,00 m ²	0,546 m ² /m ²	11.196,82 m ²	10.077,14 Uas	0,90	9.069,42 Uas	25 viv/ha	51 viv	0 viv	51 viv	0,374 m ² /m ²
S-3	Residencial	19.037,00 m ²	0,402 m ² /m ²	7.652,87 m ²	7.117,17 Uas	1,00	7.117,17 Uas	37 viv/ha	63 viv	7 viv	70 viv	0,374 m ² /m ²
S-4	Industrial	128.401,00 m ²	0,374 m ² /m ²	48.021,97 m ²	48.021,97 Uas	1,00	48.021,97 Uas	---	---	---	---	0,374 m ² /m ²
S-5	Industrial	104.591,00 m ²	0,374 m ² /m ²	39.117,03 m ²	39.117,03 Uas	1,00	39.117,03 Uas	---	---	---	---	0,374 m ² /m ²
S-6 bis	Industrial	40.592,00 m ²	0,374 m ² /m ²	15.181,41 m ²	15.181,41 Uas	1,00	15.181,41 Uas	---	---	---	---	0,374 m ² /m ²
S-8	Industrial	735.500,00 m ²	0,399 m ² /m ²	293.464,50 m ²	293.464,50 Uas	1,00	293.464,50 Uas	---	---	---	---	0,374 m ² /m ²
TOTAL		1.234.428,56 m²		510.952,50 m²	499.159,72 Uas		497.506,28 Uas		601 viv	160 viv	761 viv	

Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado del Texto Refundido del PGOU:

Sector	Uso	Superficie del Sector	Superficie del Sector + SG	Aprov. Objetivo Homogeneizado	Aprov. Objetivo Ponderado	A.M. del Sector	A.M. SUZD	Superficie del Sector x A. M. SUZD	Diferencia SG/Compen	Sistemas Generales (SG) adscritos
S-1	Residencial	174.762,56 m ²	213.162,56 m ²	79.723,26 Uas	79.723,26 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	79.727,84	-5	38.400,00 m ²
S-2-1	Residencial	11.038,00 m ²	15.988,00 m ²	6.457,23 Uas	5.811,51 Uas	0,363 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	5.979,89	-168	4.950,00 m ²
S-2-2	Residencial	20.507,00 m ²	24.242,00 m ²	10.077,14 Uas	9.069,42 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	9.067,08	2	3.735,00 m ²
S-3	Residencial	19.037,00 m ²	19.037,00 m ²	7.117,17 Uas	7.117,17 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	7.120,29	-3	0,00 m ²
S-4	Industrial	128.401,00 m ²	128.401,00 m ²	48.021,97 Uas	48.021,97 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	48.025,01	-3	0,00 m ²
S-5	Industrial	104.591,00 m ²	104.591,00 m ²	39.117,03 Uas	39.117,03 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	39.119,51	-2	0,00 m ²
S-6 bis	Industrial	40.592,00 m ²	40.592,00 m ²	15.181,41 Uas	15.181,41 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	15.182,37	-1	0,00 m ²
S-8	Industrial	735.500,00 m ²	784.133,00 m ²	293.464,50 Uas	293.464,50 Uas	0,374 m ² /m ²	0,374 m ² /m ²	293.284,29	180	48.633,00 m ²
TOTAL		1.234.428,56 m²	1.330.146,56 m²	499.159,72 Uas	497.506,28 Uas				0	95.718,00 m²

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

0,374 m²/m²



4.4. Cumplimiento artículo 86 del TRLUA-14

4.4.1. Artículo 86.1 TRLU-14

El artículo 86.1 del TRLUA-14, establece que “cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general”.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo”.

De este modo, las cesiones a realizar son:

Parámetros zona de Cemex

Superficie ampliación suelo urbano	15.535,00 m ²	
Zona Industrial (ZI)	13.337,00 m ²	85,85%
Dotación Local ELUP	1.317,00 m ²	8,48%
Superficie Viaria	881,00 m ²	5,67%
Superficie edificable total (0,70 parcela neta)	9.335,90 m ²	
UR	93,359	

	Exigido en el TRLUA-14	Propuesto en la MPGOU 16
Dotación Local ELUP o para Equipamiento (8%)	1.242,80 m ²	1.317,00 m ²
1 plaza aparcamiento/UR (50% en espacio público)	47 plazas	47 plazas

Parámetros Avenida Virgen de la Fuente

Superficie ampliación suelo urbano	14.450,00 m ²	
Suelo residencial núcleo histórico (CA)	425,00 m ²	2,94%
Suelo residencial extensiva G-3	8.527,00 m ²	59,01%
Dotación Local ELUP	1.800,00 m ²	12,46%
Superficie Viaria	3.698,00 m ²	25,59%
Número máximo de viviendas	19 viv.	
Habitantes máxmos	57	

	Exigido en el TRLUA-14	Propuesto en la MPGOU 16
Sistemas Generales (5 m ² /hab.)	285,00 m ²	Incluido en la DL ELUP
Dotación Local ELUP (10% o 18 m ² por vivienda)	1.445,00 m ²	1.736,00 m ²
Dotación Local Equipamiento (10 m ² por vivienda)	190,00 m ²	Se solicita su excepción
1 plaza aparcamiento/vivienda (25% en espacio público)	13 plazas	13 plazas

En el caso de la cesión del equipamiento se solicita por parte del Ayuntamiento de Muel su excepción, basándose en la proximidad a otros equipamientos y sobre todo que la dotación exigida (190 m²) es una superficie tan reducida que impide materializar un equipamiento de condiciones óptimas.



A continuación, se muestra donde se materializan las cesiones anteriormente referidas.

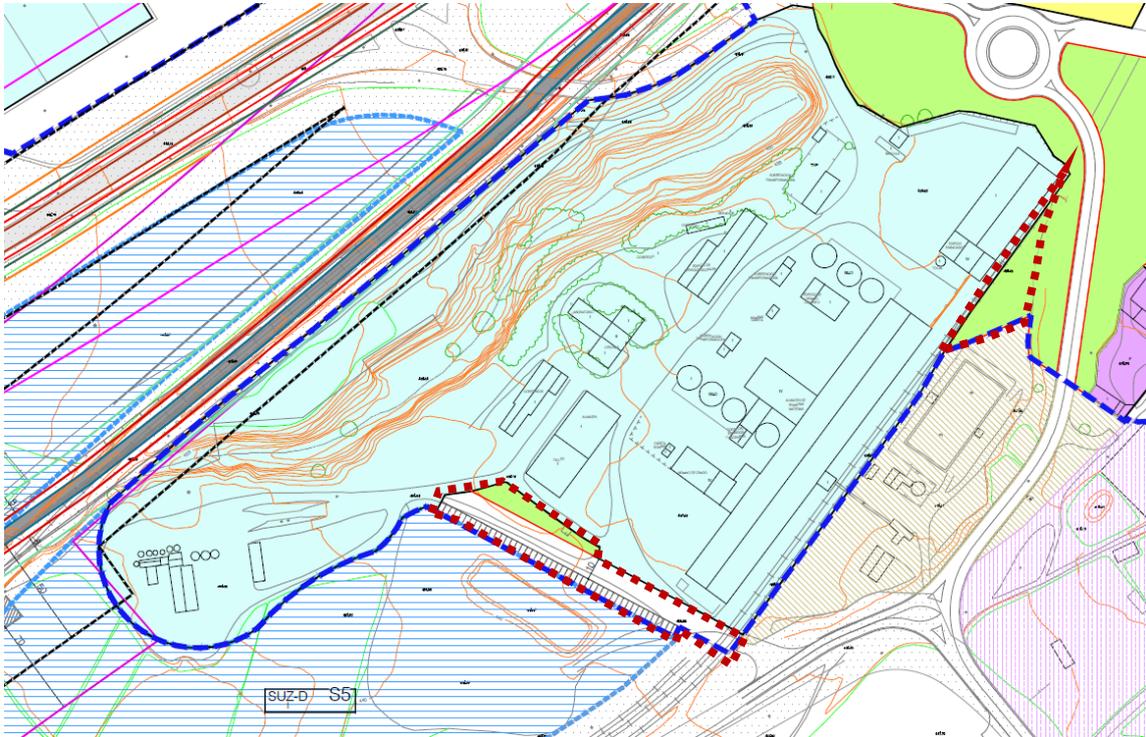


Ilustración 27. Cesiones (línea roja) en el ámbito de Cemex

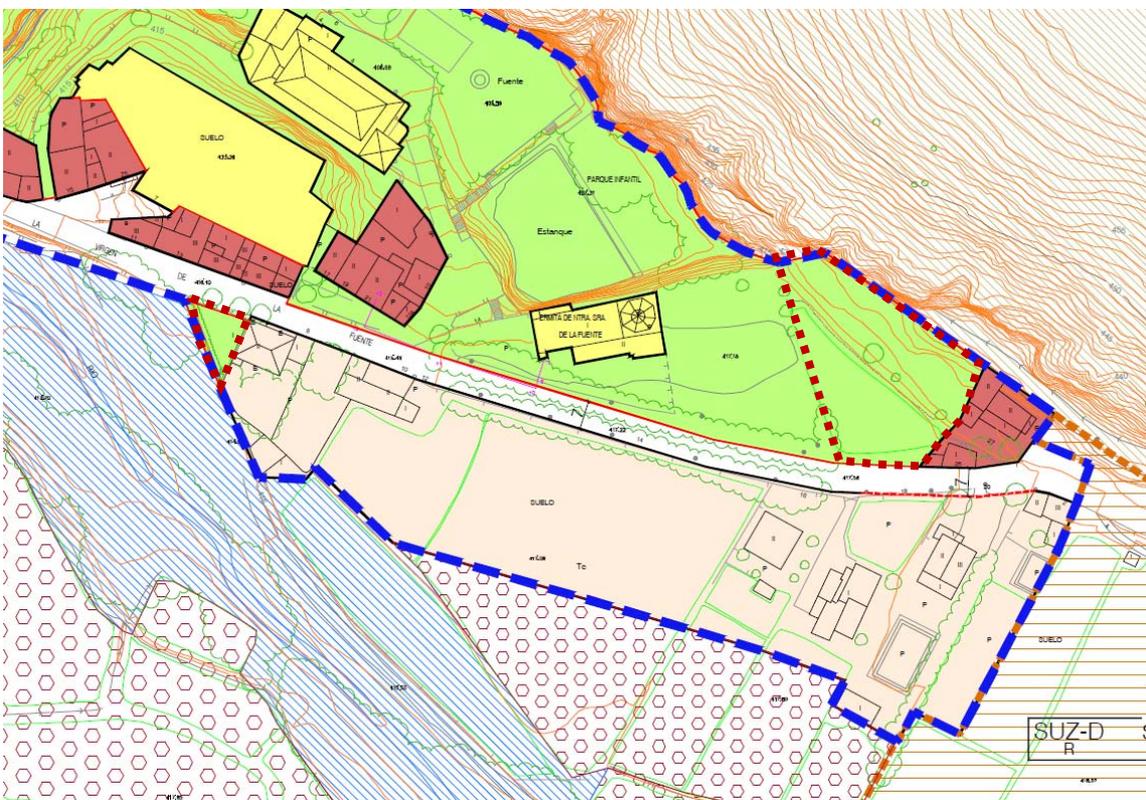


Ilustración 28. Cesiones (línea roja) en el ámbito de la Av. Virgen de la Fuente



4.4.2. Artículo 86.7 TRLU-14

El artículo 86.7 del TRLU-14, establece que *“cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro”*.

El Anexo nº1 recoge los titulares de las parcelas catastrales afectadas.

4.5. Análisis de las previsiones relativas a saneamiento, depuración, abastecimiento y al ámbito y protección del dominio público hidráulico

4.5.1. Viabilidad de la conexión de los sistemas de saneamiento y depuración existentes con los previstos para el nuevo desarrollo previsto

Los suelos de Cemex cuentan con los servicios urbanos necesarios, encontrándose autorizados por parte del Ayuntamiento de Muel.

La Avenida Virgen de la Fuente cuenta en estos momentos con los servicios de abastecimiento y saneamiento, los cuales se encuentran dimensionados para asumir la conexión de las demandas de las nuevas viviendas.

4.5.2. Sobre la disponibilidad y previsión de sistema de depuración

El sistema de depuración existente en Muel se encuentra dimensionado para asumir como suelo urbano ambos ámbitos.

4.5.3. Constancia de las referencias a aspectos generales del saneamiento y depuración

Se deja a continuación constancia de las referencias a aspectos generales del saneamiento y depuración de aplicación en ambos ámbitos.

- Es de aplicación el “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”, Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo.
- Es obligatorio la instalación de arquetas de control de vertidos en parcelas industriales.
- La pendiente mínima de las tuberías generales será de 5 por 1.000, salvo excepciones justificadas.

El tamaño mínimo de los pozos de registro será de 1,10 m. de diámetro, y contarán con escaleras metálicas cada 25 cm. para llegar al fondo de estos. La distancia entre dos pozos será como máximo de 50 m., salvo excepciones justificadas. Las tapas serán metálicas y de un diámetro mínimo de 60 cm.



- Queda prohibida la interferencia del alcantarillado con aguas de otra procedencia.
- Queda prohibido los vertidos fuera de la red, estableciéndose la obligación de conectarse a la red de vertido.
- Quedan prohibidos los vertidos ganaderos a las redes existentes.
- Los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración serán los resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración; este dato viene contenido en el punto número 5 de las Ordenanzas y, conforme a él, los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes deben soportar, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 € por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante equivalente.

Además, será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento para su entrega al Instituto Aragonés del Agua.

4.5.4. Estudio económico relativo a los gastos derivados de las infraestructuras de saneamiento

No existen gastos derivados ya que no se precisan de nuevas infraestructuras de saneamiento.

4.6. Análisis de las previsiones relativas a abastecimiento

4.6.1. Incremento previsible de consumo derivado de los nuevos desarrollos

El ámbito de Cemex no incrementará el consumo de abastecimiento ya que la actividad viene desarrollándose hace un tiempo.

En el caso de la Avenida Virgen de la Fuente, se permita la construcción de 19 viviendas, con lo que el incremento estimado de población rondará en torno a las $19 \times 3 = 57$ personas. De acuerdo con el Apéndice 8.1 del *Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Ebro*, "Dotaciones máximas admisibles de abastecimiento referidas al punto de captación en litros por habitante y día", el valor de referencia en litros/habitante-día para municipios de menos de 50.000 habitantes es de 340, y el rango admisible es de 180 a 640 litros /hab.-día.

Para cubrir esta previsión de desarrollo, se debería contar con un caudal de: $57 \text{ hab} \times 0,250 \text{ m}^3/\text{hab}/\text{día} = 14 \text{ m}^3 \text{ día}$.



Desde la presente Modificación se puede afirmar que el servicio de abastecimiento se encuentra dimensionado para asumir la demanda de las nuevas viviendas aquí propuestas.

4.6.2. Acreditación de la viabilidad de la conexión de los sistemas de abastecimiento con los previstos para el nuevo desarrollo

Tal y como ya se ha comentado, el ámbito de Cemex y la Avenida Virgen de la Fuente, cuenta en estos momentos con los servicios de abastecimiento y saneamiento, los cuales se encuentran dimensionados para asumir la conexión de las demandas de las nuevas viviendas.

4.6.3. Disponibilidad y previsión del sistema de abastecimiento

El sistema de abastecimiento existente en Muel se encuentra dimensionado para asumir como suelo urbano ambos ámbitos.

4.6.4. Existencia de elementos de control de consumo

Se instalará un contador para cada punto de conexión a la red de agua municipal.

4.6.5. Estudio económico relativo a los gastos derivados de las infraestructuras de abastecimiento

No existen gastos derivados ya que no se precisan de nuevas infraestructuras de abastecimiento.

5. Definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado

5.1. Documentación Escrita

Se define la nueva “zona residencial extensiva: grado 3”, modificándose la normativa en los artículos 84, 85, 86 y 87 (se resaltan en color **rojizo** las modificaciones)

SECCIÓN 4ª: ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

ARTÍCULO 83. AMBITO DE APLICACIÓN

El definido por los planos de ordenación.

ARTÍCULO 84. DEFINICIÓN

En esta zona se diferencian dos Grados, en función de la tipología de la edificación permitida:

- Grado 1: incluye las áreas de expansión del Suelo urbano consolidado, destinadas a vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera o adosadas. Está constituida por las Unidades de Ejecución delimitadas junto a los ejes de comunicación supramunicipal, en continuidad con el casco urbano. (UA-1, UA-2, UA-



3. UA-4a, UA-4b y UA-4c)

- Grado 2: comprende las cuatro Urbanizaciones, fundamentalmente de segunda residencia, existentes en el Término Municipal, (Virgen de la Fuente, Parquemuel, Montesol y Gran Torrubia), destinadas a vivienda unifamiliar aislada y, en su caso pareada.
- Grado 3: comprende la Avenida Virgen de la Fuente, destinada a vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera o adosadas.

ARTÍCULO 85. USOS PERMITIDOS

1. En Grado 1: Vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera o adosadas, y usos complementarios al uso principal (garajes, trasteros, etc.) Serán usos compatibles el hostelero, comercial, de oficina, sanitario, socio cultural, recreativo y deportivo. Se prohíben los usos industriales y agropecuarios.
2. En Grado 2: Exclusivamente el uso de vivienda unifamiliar aislada y, en su caso. pareada, y usos complementarios al uso principal (garaje, trasteros, etc.).
3. En Grado 3: Vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera o adosadas, y usos complementarios al uso principal (garajes, trasteros, etc.)

ARTÍCULO 86. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La que se entiende comúnmente como vivienda unifamiliar, de dos plantas sobre rasante con posibilidad de aprovechamiento de la bajocubierta en las condiciones del Art. 57.13 de las presentes Normas. Estas edificaciones, compuestas con su fachada principal recayendo a la calle, vendrán retranqueadas de la alineación definida como límite del viario los metros que se indican en las fichas para cada caso, debiendo la cerca de cerramiento tener un tratamiento lo más diáfano posible para que dominen en la composición los elementos vegetales, de forma que la impresión de las vías públicas llegue a ser la de un paseo arbolado.

En el Grado 3 las nuevas edificaciones podrán alinearse al viario existente. En caso de retranquearse respecto al viario existente deberá dejarse una distancia mínima de 3 metros.

Las nuevas edificaciones deberán respetar un retranqueo mínimo de 3 metros al resto de linderos, excepto en el lindero común en caso de edificaciones pareadas y en hilera o adosadas con proyecto conjunto.

ARTÍCULO 87. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE PARCELA NETA

1. Grado 1: Además de las condiciones específicas recogidas para cada Unidad de Ejecución en las fichas que se adjuntan a las presentes Ordenanzas, será de aplicación la siguiente normativa:
 - Superficie mínima de Parcela: 150 m².
 - Ocupación máxima de parcela: 65% en Plantas Baja y Alzadas.
 - Altura de la edificación:
 - Altura máxima visible: 10,00 m.
 - Altura de fachada: 7,00 m.
 - Número de plantas: 2 plantas (PB+1)

Se autoriza el aprovechamiento de la bajocubierta en las condiciones del Art. 57.13 de las presentes Normas.

2. Grado 2: Las condiciones de la edificación sobre superficie neta en esta zona, serán las indicadas en las Fichas y Anexos que se adjuntan a las presentes Ordenanzas para cada caso.



3. Grado 3: Las condiciones de la edificación sobre superficie neta de parcela en esta zona, serán las siguientes:

- **Para viviendas existentes:**

- Superficie mínima de Parcela, edificabilidad, ocupación máxima de parcela y altura de la edificación: La existente.

Para nuevas viviendas:

- Superficie mínima de Parcela para nuevas viviendas: 500 m²
- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m²
- Ocupación máxima de parcela: 40% en Plantas Baja y Alzadas.
- Altura de la edificación:
 - Altura máxima visible: 10,00 m.
 - Altura de fachada: 7,00 m.
 - Número de plantas: 2 plantas (PB+1)

Se autoriza el aprovechamiento de la bajocubierta en las condiciones del Art. 57.13 de las presentes Normas.

5.2. Documentación Gráfica

La presente Modificación Aislada afecta a la documentación gráfica del Texto Refundido del PGOU de Muel

En concreto:

Nº	Título	Escala
O1	Estructura Orgánica	1/25.000
O2	Clasificación del Suelo	1/10.000
O2.2	Clasificación y Calificación. Muel	1/4.000
Guía	Guía de la Ordenación Detallada	1/10.000
D7, E7, F7	Ordenación Detallada. Muel	1/1.000



6. Conclusión

Con las anteriores determinaciones y su justificación queda definida la Modificación Aislada Nº16 del PGOU de Muel.

En Zaragoza, Abril de 2023

El equipo redactor:

Consta la firma

XXXXXXXXXXXX

(Arquitecto)

Consta la firma

XXXXXXXXXXXX

(Geógrafo)